

1700, Μαρτίου 2
Σίφνος

2^α Σελίς

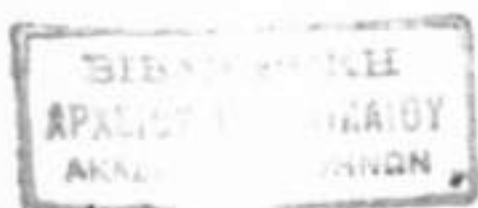
- 1 — 1700: μαρτίου : 2: σιφν(ος) —
 2 Διὰ τοῦ παρόντος. φαίνοντι(αι) εἰς τὴν καντζιλαρία ἡμῶν κ(αὶ) εἰς τοὺς κά-
 3 τοθ(εν). ὑπογεγραμμένους. μάρτυρ(ες). ὁ χρουσῆς. Γεώργη κορφιάτη. μαζὶ
 4 καὶ ἡ γυνή του κε(ρὰ) μαρία: καὶ ἡ πεθεράτου: ἡ ὁποῖες. θέλουν καὶ μὲ
 5 ὄλην το(υ)ς. τὴν γνώμην. καὶ βεβαιώνουν τὴν ὀπισθεν. πούλησιν
 6 νὰ εἶναι στερεή. καὶ βέβαιη εἰς τοὺς αἰῶνας. καὶ ἀνέκοπτη ὥσαν
 7 ὅπου εἶναι. καλά. καμωμένη. δὲν ⁽¹⁾ ἔχοντας. κανένα δικαίωμα
 8 νὰ προτεντέρουν. πλέον τίποτε. ἐπειδὴ. καὶ διὰ ἔργου φιλίας
 9 νὰ ἔλαβαν. τὴν σήμερ(ον) μετρητὰ ρεάλια τέσερα, ἧ(τοι). ϕ 4: καὶ
 10 ἀπομέν(ου)ν. σοτισφαδοι. ἀπὸ τὸν ὀπισθεν. σαράντη ἀναγνώ(σι)του
 11 καὶ ἄλλα. ϕ 5: ὅπου οἱ ἄνωθ(εν). πούλητάδες. ἔχουν παρμένα πλει(ύ)
 12 ἀγληγόρα. ἀπο τὸν ἴδιον ἀνα(γνώστη) ναδάλε. καὶ ἐκεῖνα νὰ γροικιῶνται
 καὶ τὰ ἄ-
 13 νωθ(εν) ϕ 4: πὺν γίνονται. ὄλα ϕ 9: καὶ εἰς βεβαίωσιν διὰ κάθε
 14 καιροῦ ἐγίνη τὸ παρὸν ὑπογράφοντας. καὶ μάρτυρες καὶ τὰ
 15 ἐξῆς
 2^α X 16 <σκεβοφυλαξ σιφν(ου) μαρτύρο τα ανοθεν: —
 3^η X 17 <παπποσιολις ..ζαδινο(ς) μαρ τυ(ρο) τα ανοθεν
 18 Ἰω(άννης) ... τολφιν. πρωτοπαππας και
 19 Καντζιλιέρης σίφν(ου) παρακλιθίς ἔγραψα

καθέτως ἐπὶ τὴν 4^{ην} σελίδα

- 1 Ἡ πούληση τῆς μαργαρίτας
 2 τοῦ Πέρου εἰς τὸ σκαλωτό — 20

(¹) δὲν ἔχοντας. κανένα δικαίωμα. Ἡ σύνταξις μὲ τὸ δὲν ἀπαντᾷ παρὰ Λ. ΖΩΗ, ἐν Byz. Neugr. Jahrbücher 13, 1937, σελ. ιθ, 3, στίχ. 18: δὲν εὐρισκόμενος νοδάρος.

Ἄν ὑποτεθῇ ὅτι ὅσα ἀνωτέρω ὑποστηρίζω ἐν σχέσει πρὸς τὴν ἰσχὺν τῆς traditio per cartam συνδεδευσμένως μετὰ τῆς traditio cartae ἐν τῇ νήσῳ Σίφνῳ — καίτοι θὰ ἦτο εὐκταῖον ὅπως ἡ ἔρευνα ἐπεκταθῇ καὶ ἐπὶ τοῦ δικαίου τῶν ἄλλων νήσων τοῦ Αἰγαίου — ὁπωσοῦν εὐστοχοῦν, θὰ ἔπρεπε νὰ ἐρευνηθῇ συνεπείᾳ ποίας ἐπιδράσεως διεμορφώθη ὁ κατὰ τοιοῦτον τρόπον ἐμφανιζόμενος θεσμός. Ἐπιρροή φραγκικὴ ἢ εἰδικώτερον ἰταλική θὰ ἔπρεπεν, ἐπὶ τοῦ παρόντος, τοῦλάχιστον, ν' ἀποκλεισθῇ, ἀφοῦ, πλὴν ἄλλων δοκιμωτάτων



συγγραφέων, τὴν ἰσχὺν τῆς *traditio per cartam* ἐν Ἰταλίᾳ ὑποστηρίζει ἤδη καὶ ὁ G. ASTUTI, *I contratti obbligatori nella storia del diritto italiano*. Parte generale. Volume primo, Milano 1952, σελ. 358 ἐπ. Ἐρευνα καθ' ὅσον ἀφορᾷ εἰς τὰ ἰσχύσαντα ἐν Τουρκίᾳ θὰ ἠδύνατο νὰ ρίψη πολὺ φῶς ἐπὶ τοῦ προβλήματος· διότι τὰ ὑπὸ τοῦ Ν.Π. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΟΥ, *Ἡ ἀκίνητος ἰδιοκτησία ἐν Τουρκίᾳ*, Ἀθῆναι 1903 σελ. 57 καὶ 58 σημ. 1 ἀναπτυσσόμενα περὶ τοῦ ὅτι: «πᾶν ἀκίνητον κτῆμα, εὗρισκόμενον κατὰ τινὰ τρόπον εἴτε λόγῳ κυριότητος εἴτε διηνεκοῦς νομῆς ὑπὸ τὴν ὀριστικὴν κατοχὴν ἰδιώτου, δεόν νὰ εἶναι καταγεγραμμένον ἐπισήμως, συνάμα δὲ νὰ ὑπάρχῃ ἐν χερσὶ τοῦ ἰδιώτου ἐπίσημος τίτλος ἐνδεικτικὸς τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίας του» καὶ ἐκ τῶν ὁποίων τεκμαίρεται ἡ ἰσχὺς τῆς *traditio cartae* ἐν Τουρκίᾳ, εἶναι μᾶλλον ἀφοριστικά. Ἀποτελοῦν δογματικὴν ἀνάπτυξιν τῶν διεπόντων τὰ ἀκίνητα νόμων καὶ οὐχὶ διεισδυτικὴν ἔρευναν περὶ τοῦ ἂν τὰ καθιερωμένα ἀποτελοῦν *traditio cartae* ἢ *per cartam*.

Παρὰ ταῦτα δὲν νομίζω ὅτι εἶναι ἄσκοπος πρόχειρος ἐπισκόπησις τῶν ἰσχυόντων καὶ ἀπὸ ἐπόψεως τουρκικοῦ δικαίου, καίτοι ἡ ἔρευνα, ἐφ' ὅσον ἀγνοῶ τὴν τουρκικὴν καὶ εἶμαι διὰ τοῦτο ἠναγκασμένος νὰ στηρίζωμαι εἰς ὅσα ἄλλοι καὶ ἰδίως ὁ Ν. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗΣ ἐκθέτει, κατ' ἀνάγκην ὕστερεϊ καὶ ὁ συνδυασμὸς αὐτῶν πρὸς τὰ τυχὸν παραδιδόμενα ἐξ ἑλληνικῶν κειμένων καὶ ἐγγράφων. Ἐν συνεχείᾳ λοιπὸν πρὸς τὰ ἀνωτέρω ὁ αὐτὸς Ν. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗΣ, *Μοναστηριακαὶ γαῖαι. Γαῖαι καὶ δάση ἱερῶν μονῶν Ἀγίου Ὁρους*, Ἀθῆναι 1939, σελ. 131 ἐπ. ὑποστηρίζει, ὅτι ἐπὶ Τουρκοκρατίας αἱ γαῖαι τῆς Πελοποννήσου, τῆς Στερεᾶς Ἑλλάδος καὶ τῆς Εὐβοίας ἀνῆκον εἰς τὴν κατηγορίαν τῶν «δημοσίων» γαιῶν (ἐραζῆ - ἱμηνιγιέ). Ὅλοι οἱ καλλιεργούμενοι ἀγροί, αἱ βοσκαί, τὰ δάση κτλ. ἦσαν δημόσιοι. Τοιαῦται ἦσαν καὶ αἱ γαῖαι αἱ καλυπτόμεναι ὑπὸ κλημάτων (ἄμπελοι) ἢ καρποφόρων δένδρων (ἐλαιῶνες, συκοπερίβολα κτλ.) ἢ ὑπὸ οἰκοδομημάτων· ἐφ' ὅσον ὁμως τὰ δένδρα καὶ τὰ κλήματα εἶχον φυτευθῇ καὶ τὰ οἰκοδομήματα εἶχον ἀνεγερθῇ δαπάναις τοῦ ἀνθρώπου, ταῦτα ἀνῆκον κατὰ κυριότητα εἰς τὸν τελευταῖον τοῦτον, ἰσχύοντος τοῦ κανόνος ὅτι τὰ ὑποκείμενα εἵκει τοῖς ἐπικειμένοις. Ἐφ' ὅσον τὰ οἰκοδομήματα καὶ τὰ δένδρα ἢ τὰ κλήματα διετηροῦντο ἐπὶ τῆς γῆς, ἡ τελευταία αὕτη ὑπεῖκεν εἰς αὐτὰ καὶ ἐθεωρεῖτο ὡς παρακολούθημά των. Αἱ δημόσιαι γαῖαι, λόγῳ τῆς ιδιότητός των ταύτης, δὲν ἦτο δυνατόν ν' ἀνήκουν κατὰ κυριότητα εἰς ἰδιώτας. Οὗτοι μόνον «τεσσαρούφ» ἠδύναντο νὰ ἔχουν ἐπ' αὐτῶν, ἥτοι νομὴν καὶ χρῆσιν. Ἵνα δὲ εἶναι ἔγκυρος ἡ παραχώρησις τοιούτου δικαιώματος ὥφειλε νὰ ἐκδοθῇ «ταπίον» (ταποῦ σενεδῆ). Τὰ ταπία ἐξέδιδον οἱ *ζαΐμηδες* καὶ *σπαχῆδες*. Γαῖαι τοῦναντίον «ἰδιόκτητοι», ἥτοι «*μούλκια*» καὶ ἐπομένως ἀνήκουσαι κατὰ πλήρη κυριότητα εἰς ὀρισμένα πρόσωπα—περὶ τῆς ἐννοίας τοῦ ὅρου *μούλκι* βλέπε καὶ Δ. ΠΑΣΧΑΛΗ, *Τουρκοκρατούμεναι Κυκλάδες. Ἡ Δικαιοσύνη ἐν Ἀνδρῶ ἐπὶ Τουρκοκρατίας*, ἐν Ἀρχεῖῳ Οἰκονομικῶν καὶ Κοινωνικῶν Ἐπιστημῶν 19, 1939, σελ. 195 σημ. 1 — ἐθεωροῦντο μόνον τὰ ἐντὸς τῶν πόλεων, κωμοπόλεων καὶ χω-

ρίων οικόπεδα καὶ μικρά τις ἔκτασις γῆς θεωρουμένη ὡς παράρτημα τῆς οἰκίας καὶ μὴ δυναμένη νὰ ὑπερβῇ τὸ ἥμισυ στρέμμα. Ἰδιόκτητοι ἐπίσης ἦσαν αἱ γαῖαι κτλ. εἰς τὰς Κυκλάδας νήσους, τὰς Σποράδας καὶ εἰς τὰς τοῦ Σαρωνικοῦ.

Τούτων δοθέντων ἀνακύπτει τὸ ἐρώτημα, ἂν δὲν εἶναι ἴσως περιττὴ οἰαδήποτε ἔρευνα περὶ τοῦ ἂν ἴσχυεν ἡ *traditio cartae* ἢ ἡ *traditio per cartam* κατὰ τὴν περίοδον τῆς Τουρκοκρατίας ἐν Ἑλλάδι, ἀφοῦ κατὰ κανόνα αἱ γαῖαι ἦσαν δημόσιαι καὶ δὲν ἠδύναντο νὰ πωληθοῦν ἀλλὰ μόνον νὰ παραχωρηθῇ ἡ νομὴ καὶ ἡ χρῆσις αὐτῶν, τῆς ἐκδόσεως «ταπίου» οὔσης ἀπαραιτήτου διὰ τὴν ἐγκυρότητα τῆς παραχωρήσεως. Τὴν γνώμην μάλιστα ταύτην τοῦ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΟΥ ἐπιρρωννύει καὶ ἡ ἀπάντησις, ἣν ἔδωκε τὸ *Πανελλήνιον* εἰς τὸ ΚΔ' ἐρώτημα τῶν «Ἀντιπροσώπων τῶν τριῶν Συμμάχων Αὐλῶν», τὸ διαβιβασθὲν εἰς αὐτὸ μαζὶ μὲ ἄλλα εἴκοσιν ἐπτὰ ὑπὸ τοῦ Κυβερνήτου Καποδίστρια τὴν 26 Ὀκτωβρίου 1828 ἔχουσα οὕτως: «Οἱ αἱ πωλήσεις ἀμπελώνων, ὀσπητίων, δένδρων, ἐργαστηρίων κτλ. ἀπαιτεῖτο νὰ καθυποβάλλονται εἰς τὸν Καδὴν· καὶ διὰ νὰ ἔχη τὸ κυριεῖον ἢ πώλησις, ἦτο ἀπαραίτητον τὸ παρ' αὐτοῦ διδόμενον *χοντζέτι* (ἔγγραφον ἰδιοκτησίας). Τὸ γνήσιον τῆς πωλήσεως ἐβεβαιοῦτο ἀπὸ μάρτυρας, χριστιανοὺς ἢ Τούρκους (Α. ΜΑΜΟΥΚΑ, *Τὰ κατὰ τὴν Ἀναγέννησιν τῆς Ἑλλάδος*, 11, Ἀθῆναι 1852, σελ. 313). Εἰς ἐνίσχυσιν τούτου ἔρχεται πωλητήριον ἐκ Κοζάνης τῆς Μακεδονίας δημοσιευόμενον ὑπὸ τοῦ Μ. ΚΑΛΙΝΔΕΡΗ, *Τὰ λυτὰ ἔγγραφα τῆς Δημοτικῆς Βιβλιοθήκης Κοζάνης*, Θεσσαλονίκη 1951, σελ. 48 (33) τοῦ ἔτους 1782, ἐν ᾧ ὁ πωλητὴς δηλοῖ (στίχ. 6-9): διὰ τοῦτο δίνω τὸ ἀπογραμὰ μοι διὰ νὰ μὴν ἔχω κἄνας νὰ τοῦ ἐνοχλήσῃ καὶ νὰ μένῃ ἡσυχος καὶ τὸν δίνω καὶ τὸ βασιλικὸν ταπὴν διὰ νὰ ἔχη τὸ κυριεῖον (τι)τιριον. Ἐν ἄλλοις λόγοις ὁ πωλητὴς δηλοῖ ὅτι, πλὴν τοῦ ἔγγραφου, παραδίδει εἰς τὸν ἀγοραστὴν τὸ βασιλικὸν ταπί, ὅπερ καὶ μόνον τῷ ἐξησφάλιζε τὴν κυριότητα. Διὰ τῆς κυριότητος βεβαίως δὲν νοεῖ κατὰ κυριολεξίαν ταύτην, ἀλλὰ τὸ ἐπὶ τοῦ πωλουμένου δικαίωμα τοῦ πωλητοῦ, ἦτοι τὸ «τεσσαρούφ». Καίτοι δυνατόν ἢ λέξις *κυριοτιρίον* νὰ κεῖται ἀντὶ τοῦ «κυρωτήριον». Ἐπομένως ἡ ὅλη φράσις νὰ σημαίνει ὅτι τοῦ παραδίδει τὸ βασιλικὸν ταπί, δι' οὗ κυροῦται ἡ μεταβιβαστικὴ *πρᾶξις* (τῆς νομῆς καὶ χρήσεως — τεσσαρούφ — πιθανῶς καὶ κυριότητος;). Τὸ ἔγγραφον εἶναι ἰδιωτικόν. Ἀλλὰ καὶ εἰς ἔγγραφον ἐκ τοῦ κώδικος τοῦ χωρίου Ἀγίου Γεωργίου τῆς Χίου, δημοσιευόμενον ὑπὸ τοῦ Κ. ΚΑΝΕΛΛΑΚΗ, ἐνθ' ἄνωτ., σελ. 406 (σελ. 87, μεταγενέστερον τοῦ ἔτους 1600), λέγεται ὅτι: *εστώντας καὶ ὁ κηρ χρῆστοδουλος νὰ εβάλεν τὸν στεβανὸν νὰ ἐπιτελῇ ἐνα πενταρὴν μαστηχὴν κοκολογὴν δια κληρονομίαν οποῦ ελάβεν παρ' αὐτοῦ καθὼς φενετὲ χωγγετηὸν καὶ νοταρηκὼν γράμα*, εἰς ὃ ὁ ἐκδότης, αὐτόθι σημ. 5, σημειοῖ, ὅτι «Ἡ λέξις *χωγγέτηον* (χοτζέτιον) εἶναι τουρκικὴ καὶ σημαίνει τίτλον ἰδιοκτησίας». Τονίζεται, ἐν ἄλλοις λόγοις, εἰς τὸ παραχωρητικὸν τοῦτο ἔγγραφον ὅτι, διὰ τὸ *κύρος* του, ἔχει συστατικὴν σημασίαν ὅχι μόνον τὸ *νοταρικὸν γράμα* ἀλλὰ καὶ τὸ *χωγγετηον* ταυτοχρόνως. Εἰς ἄλλο ἐπίσης ἔγγραφον, ἐκ τοῦ κώδικος τῆς Μονῆς τῶν Μουδῶν τῆς

Χίου, δημοσιευόμενον ὑπὸ τοῦ ἰδίου αὐτόθι σελ. 424 (σελ. 280) τοῦ ἔτους 1709, λέγεται: *εστοντας και να ειχαμεν διαφοραν με τὸ μοναστηρι και νὰ εὐρέθησα χοντζετια οτι πῶς εἶχαν οι πυτιανοὶ ἀγορασμένον τοὺς τόπους τοῦ Χάρκον τῆς αχλαδας...* Ὡς ἐπιστέγασμα δὲ τῆς ἀντιλήψεως, ὅτι διὰ τὴν μεταβίβασιν τῶν ἐπὶ ἀκινήτων δικαιωμάτων ἀπηρεῖτο *ταπί* ἢ *χοτζέτι*, κατὰ τὰς περιστάσεις, ὑπάρχουν ἀποφάσεις τοῦ Ἀρείου Πάγου, ἐκδοθεῖσαι κατὰ τὰς δύο πρώτας μετὰ τὴν ἀπελευθέρωσιν δεκαετηρίδας, καταχωριζόμεναι εἰς τὸ ὑπὸ τοῦ Ν. ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ, ἐν Ἀθήναις 1869 ἐκδοθὲν *Εὐρετήριον τῆς Ἑλληνικῆς Νομολογίας*, αἵτινες ἀποφαίνονται ὅτι, ἐπὶ Τουρκοκρατίας πρὸς κτῆσιν τῆς κυριότητος ἐπὶ ἀκινήτων ἀπηρεῖτο ἀπαραιτήτως ὅπως ἐκδοθῇ «*ταπίον*» ἢ «*χοτζέτιον*» (σελ. 175 ἐπ.).

Περὶ *χοτζετίου* ἐπὶ ἀκινήτων ὁμιλοῦν καὶ τὰ κάτωθι ἔγγραφα, ἀποδεικνύοντα τὴν ἀνάγκην ἐρεῦνης τοῦ θέματος: Κ. ΚΑΝΕΛΛΑΚΗ, ἐνθ' ἄνωτ., στίχ. 401 (σελ. 56-57) σελ. 410 (σελ. 94) τοῦ ἔτους 1684, σελ. 412 (σελ. 105) τοῦ ἔτους 1865, σελ. 424 (σελ. 280) τοῦ ἔτους 1709, σελ. 461 (σελ. 61) τοῦ ἔτους 1701· Ι. ΒΙΣΒΙΖΗ, *Περιουσιακαὶ σχέσεις* ἐνθ' ἄνωτ., 38 σελ. 118, στίχ. 16, τοῦ ἔτους 1724· 63, σελ. 146, στίχ. 62, τοῦ ἔτους 1766· 65, σελ. 146, στίχ. 27, τοῦ ἔτους 1774· Δ. ΓΡ. ΚΑΜΠΟΥΡΟΓΛΟΥ, ἐνθ' ἄνωτ., 1 σελ. 179, τοῦ ἔτους 1552· σελ. 181, ἔτους 1598· σελ. 239, ἔτους 1800· σελ. 268, ἔτους 1782· σελ. 269, ἔτους 1796· σελ. 270, ἔτους 1797· σελ. 271 ἔτους 1807· σελ. 272, ἔτους 1815· σελ. 326, ἔτους 1819· σελ. 327, ἔτους 1812 (*ταπί*)· σελ. 348, ἔτους 1815 (ἐπικύρωσις ἀγοραπωλησίας)· σελ. 349, ἔτους 1820· σελ. 353 ἔτους 1197 (;) (*ταπί*)· σελ. 371, ἔτους 1709· σελ. 373, ἔτους 1792 (*ταπί*)· σελ. 373, ἔτους 1810 (*ταπί*)· σελ. 374, ἔτους 1752 (*ταπί*)· σελ. 374, ἔτους 1753 (*ταπί*)· σελ. 375, ἔτους 1790 (*ταπί*)· σελ. 376, ἔτους 1751 (*ταπί*)· σελ. 376, ἔτους 1816 (*ταπί*)· σελ. 377· σελ. 378 (;) ἔτους 1799· σελ. 379, ἔτους 1791· σελ. 379, ἔτους 1706 (*ταπί*)· σελ. 380, ἔτους 1733 (*χοτζέτι*)· σελ. 380, ἔτους 1738 (*ταπί*)· σελ. 381, ἔτους 1768 (*χοτζέτι*)· σελ. 382, ἔτους 1798 (*ταπί*)· σελ. 382, ἔτους 1760 (*ταπί*)· σελ. 383, ἔτους 1717 (*ταπί*)· σελ. 384· σελ. 399, ἔτους 1615 (*ταπί*)· σελ. 399, ἔτους 1676 (*ταπί*)· σελ. 400-415· σελ. 418-426· αὐτόθι, 3, Ἀθῆναι 18 σελ. 270, ἔτους 1808 (*χοτζέτι*)· σελ. 271, ἔτους 1816 (*χοτζέτι*)· Μ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ ΝΟΥΑΡΟΥ, *Νομικὰ ἔθιμα τῆς νήσου Καρπάθου τῆς Δωδεκανήσου*, Ἀθῆναι 1926 σελ. 156, 1, τοῦ ἔτους 1818· Μακεδονικά, 2, σελ. 682, 3· Ι. ΒΙΣΒΙΖΗ, *Ἡ πολιτικὴ δικαιοσύνη κατὰ τὴν Ἑλληνικὴν Ἐπανάστασιν μέχρι τοῦ Καποδιστρίου*, Ἀθῆναι 1941, 38, ἔτος 1822 (*χοτζέτι* καὶ *ταπί*), 223, ἔτος 1823, (*χοτζέτι* καὶ *ταπί*) 323, ἔτους 1824 (*ταπί*) 377, ἔτους 1824 (*διαλαμβάνον... τέλος ἐν ἔγγραφον κυριότητος (χοτζέτι)*), 412, ἔτους 1825 (*διαλαμβάνον... διὰ νὰ παρῶρησιασθῶσιν εἰς τὸ ὀθωμανικὸν κριτήριον νὰ δώσωσι τὸ πωλητικὸν γράμμα (χοτζέτι)*). Ἰδε ἐπίσης τὰ ἐν τέλει τοῦ παρόντος δημοσιευόμενα δύο *χοτζέτια*, ἀφορῶντα εἰς τὴν Σίφνον.

Ἄν τὰ ἀνωτέρω εἶναι ἀκριβῆ, ἔπεται ἀναγκαίως ὅτι κύριος τοῦ ἀκινήτου ἦτο. κατὰ τὸ ἰσχύον ἐπὶ Τουρκοκρατίας δίκαιον, ὁ κάτοχος τοῦ «*ταπίου*» ἢ τοῦ «*χοτζετίου*», διὰ τοῦ

ὁποίου καὶ μόνον μετεβιβάζετο ἡ κυριότης. Κατ' ἀκολουθίαν οὐχὶ ἡ σύνταξις, ἀλλ' ἡ ἔκδοσις καὶ ἡ εἰς τὸν κτώμενον τὸ δικαίωμα παράδοσις ἐνὸς ἐκ τῶν ἀνωτέρω εἰδῶν ἔγγράφων, καθίστα τὸν κτώμενον ἀκίνητον κύριον αὐτοῦ. Κατέχων τὸ «χοτζέτιον» ἢ τὸ «ταπί» ἦτο κύριος τοῦ ἀκινήτου. Ἡ ὑπαρξὶς ἐλληνικῶν μεταβιβαστικῶν κυριότητος συμβολαίων δύναται νὰ ἐξηγηθῇ μὲ βάσιν τὸ ἀνωτέρω μνημονευθὲν ἐκ Χίου ἔγγραφον (τῶν μετὰ τὸ 1600 χρόνων) ὅτι δηλ. συνυπῆρχον «χοτζέτια» καὶ συμβολαιογραφικὰ ἔγγραφα διὰ τὸ αὐτὸ ἀκίνητον· ὅτι οἱ ἀγορασταί, εὐθὺς ὡς συνεφώνουν τὴν ἀγορὰν τοῦ ἀκινήτου ἔσπευδον νὰ τὴν ἐξασφαλίσουν ἀμέσως, συντάσσοντες τὸ σχετικὸν πωλητήριο κατὰ τὸ παραδεδομένον ἐλληνικὸν δίκαιον, μεθ' ὃ, παρουσιαζόμενοι εἰς τὴν ἀρμοδίαν τουρκικὴν ἀρχήν, ἐφρόντιζον περὶ τῆς ἐκδόσεως τοῦ ταπίου ἢ χοτζετίου, τῶν ὁποίων καὶ μόνον ἡ κατοχὴ ἐξησφάλιζε καὶ ἐπραγματοποιεῖ τὰ ἐπὶ τῶν ἀκινήτων δικαιώματά των. Δὲν ἀποκλείεται ὅμως νὰ συνέβαινε καὶ τὸ ἄλλο· οἱ ἀγορασταί δηλ. νὰ ἤρκουντο εἰς τὸ ἐλληνικὸν ἔγγραφον δι' οὗ ὁ πωλητὴς μετεβίβαζεν εἰς αὐτοὺς τὴν κυριότητα, παραμελοῦντες τὴν ἔκδοσιν τοῦ τουρκικοῦ συστατικοῦ τῆς πωλήσεως ἔγγραφου, στηριζόμενοι οὕτως εἰς τὴν γενικῶς κρατοῦσαν μεταξὺ τῶν χριστιανῶν καλὴν πίστιν, ἣτις ἀπηγόρευεν εἰς τὸν πωλητὴν νὰ ἀμβισβητήσῃ τὴν ὑπ' αὐτοῦ γενομένην ἄκυρον κατὰ τὸ ἰσχύον τουρκικὸν δίκαιον μεταβίβασιν, στηριζόμενοι ἔτι καὶ εἰς τὴν πεποίθησιν, ὅτι τὰ ἐλληνικὰ δικαστήρια τῆς ἐποχῆς θὰ ἀπέρριπτον τὰς κακοπίστους ἀξιώσεις τοῦ ἐνάγοντος πωλητοῦ. Οὕτως ὁ τοιοῦτος ἀγοραστὴς καθίστατο *de facto* κύριος. Ἡ ρήτρα «διὸ καὶ ἐγένεν ἡ παροῦσα πώλησις καὶ ἐδόθη εἰς χεῖρας τοῦ ἀγοράσαντος» κτλ. δὲν ἔχει πολὺ μείζονα ἀξίαν τῆς εἰς τοὺς ἐλληνικοὺς παπύρους τῆς ὑστέρας ρωμαϊκῆς περιόδου ἀπαντώσεως (*et stipulatus spondi*) καὶ ἐπερωτηθεὶς ὁμολόγησα.

Ἡ ἀξία τῆς ἐρεῦνης περὶ τοῦ ἂν ἴσχυεν ἡ *traditio per cartam* ἢ ἡ *traditio cartae* μειοῦται ἔτι μᾶλλον, ἂν δεχθῶμεν ὅτι ἐπὶ τουρκοκρατίας τὸ «τεσσαροῦφ» μόνον ἦτο δυνατόν νὰ παραχωρηθῇ καὶ οὐχὶ ἡ κυριότης ἐπὶ τῶν ἀκινήτων. Ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ἡ μόνη ἀξίαν ἔχουσα ρήτρα τοῦ ἔγγραφου εἶναι ἐκείνη, δι' ἣς ὁ πωλητὴς δηλοῖ ὅτι ἀποξενοῦται τοῦ ἀκινήτου διὰ τὸν ἅπαντα χρόνον ὑπὲρ τοῦ ἀποκτιῶντος, δυναμένου εἰς τὸ ἐξῆς νὰ διαθέτῃ τοῦτο κατὰ βούλησιν. Ὄποτε αὕτη ἔχει οἷαν καὶ αἱ *συγγραφαὶ ἀποστασίον* τοῦ δικαίου τῶν ἐλληνοαιγυπτιακῶν παπύρων ἀξίαν.

Ταῦτα, βεβαίως, ἐφ' ὅσον αἱ γαῖαι καὶ τὰ ἀκίνητα ἀπετέλουν δημοσίαν κτῆσιν. Διότι ὅπου δὲν ἀπετέλουν τοιαύτην, ἀνακύπτει ὁλόκληρος ἡ ἀξία τῆς ἐρεῦνης. Καὶ τοῦτο συμβαίνει ἀσφαλῶς προκειμένου περὶ τῆς Σίφνου, τὰ ἀκίνητα τῆς ὁποίας δὲν ἀπετέλουν δημοσίαν κτῆσιν, καὶ ἐν σχέσει πρὸς τὴν ὁποίαν ἡ ὑπ' ἀριθ. 18258 τοῦ 1860 ἀπόφασις τοῦ Ἐφετείου Ἀθηνῶν (ἐν Ν. ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ, αὐτόθι, σελ. 182 παρ. 41) ἔκρινεν ὅτι: «Ἐν Σίφνῳ ὑπάρχει ἔθιμον, καθ' ὃ δὲν ἀπαιτεῖται χοτσέτιον πρὸς μεταβίβασιν τῆς κυριότητος ἀκινήτου κτήματος».

Τέλος, πρέπει νὰ τονισθῇ ὅτι, ἵνα, κατὰ τὴν γνώμην μου, καταλήξωμεν εἰς ὁριστικὰ

συμπεράσματα περὶ τῆς ἀξίας τῶν μεταβιβαστικῶν ἐγγράφων τῆς περιόδου τῆς Τουρκοκρατίας, ἀνάγκη ἀπόλυτος εἶναι ὅπως ἐρευνηθῇ ἐπισταμένως: α) ποία ἡ σχέσις τοῦ τουρκικοῦ καὶ τοῦ ἑλληνικοῦ δικαίου· β) ποία ἡ σημασία τῆς καταχωρίσεως τῶν συμβολαίων εἰς τοὺς κώδικας· γ) ἡ ἐρευνα νὰ γίνῃ κατὰ περιοχὰς καὶ ὄχι ἐπὶ τῆς Ἑλλάδος σκοπούμενης ἐν τῷ συνόλῳ, διότι δυνατόν διάφορος νὰ ᾔτο ἡ σχέσις ἑλληνικοῦ καὶ τουρκικοῦ δικαίου κατὰ περιοχὰς καὶ διάφορον ἑλληνικὸν δίκαιον νὰ ἐφηρμόζετο εἰς τὰ διάφορα διαμερίσματα τῆς Ἑλλάδος· δ) ποία ἡ ἐπίδρασις τοῦ τουρκικοῦ ἐπὶ τὸ ἑλληνικὸν δίκαιον καὶ ἀντιστρόφως· ε) ποία ἡ κατὰ περιοχὰς τυχὸν ἐπίδρασις ἄλλου δικαίου εἰς τὴν διαμόρφωσιν τοῦ ἑλληνικοῦ.

Ἡ ἀντίκρουσις τῆς γνώμης περὶ τῆς ἰσχύος τῆς *traditio cartae*, μὲ τὸ ἐπιχείρημα ὅτι ἂν αὕτη ἴσχυε θὰ ἔπρεπεν ἀπαραιτήτως ἡ κυριότης ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου νὰ ἡδύνατο νὰ μεταβιβασθῇ δι' ἀπλῆς σημειώσεως ἐπὶ τοῦ μεταβιβαστικοῦ ἐγγράφου ἢ διὰ τῆς ὀπισθογραφῆσεως αὐτοῦ, εὐχερῶς νομίζω ὅτι παραμερίζεται μὲ τὴν ὑπόμνησιν, ὅτι εἰς ἐποχὴν καθ' ἣν οὐδ' αὐταὶ αἱ συναλλαγματικαὶ μέχρι καὶ τῶν πρώτων δεκαετηρίδων τοῦ παρελθόντος αἰῶνος ᾔτο δυνατόν νὰ μεταβιβασθοῦν δι' ὀπισθογραφῆσεως εἰς διαταγὴν ἄλλου προσώπου καὶ ὅτι αἱ ὁμολογίαι δὲν μετεβιβάζοντο καὶ αὐταὶ κατ' αὐτὸν τὸν τρόπον, ὥς ἀποδεικνύει τὸ 2, τοιαύτη ἀξίωσις δὲν εἶναι δυνατόν νὰ προβληθῇ διὰ τὴν μεταβίβασιν τῆς κυριότητος ἐπὶ ἀκινήτων καὶ ὅτι ἐκάστοτε ἀπαιτεῖτο ἰδιαίτερον ἐγγράφον, ἢ παράδοσις καὶ μόνον τοῦ ὁποίου ἢ καὶ συνδεδυασμένη μὲ τὴν σύνταξιν τοῦ ἐγγράφου ἐπραγματοποιοῦν τὴν μεταβίβασιν τῆς κυριότητος.

Ἡ ἐρευνα ὅμως περὶ τῆς ὅλης πιθανῆς καταγωγῆς εἴτε ἀμιγοῦς εἴτε μικτῆς τῆς ἀρχῆς τῆς *traditio cartae*, θὰ ἡδύνατο νὰ ἐπεκταθῇ πολὺ περισσότερον, ἐξικνουμένη μέχρι τοῦ ἀπωτάτου βαβυλωνιακοῦ, τοῦ ἀσσυριακοῦ δικαίου καὶ τοῦ αἰγυπτιακοῦ.

Διότι καὶ ἂν ἀκόμη θεωρηθῇ, ὅτι δυσκόλως δύναται νὰ ὑποστηριχθῇ ὅτι τὰ κρατήσαντα εἰς τὰς ἐν λόγῳ χώρας κατὰ τὴν ἀπωτάτην ἐκείνην περίοδον τῆς ἀνθρωπίνης ἱστορίας περὶ τῆς ἐμπραγμάτου ἰσχύος τῆς ἐγχειρίσεως τοῦ ἐγγράφου (K. SETHE—J. PARTSCH, *Demotische Urkunden zum ägyptischen Bürgerrechtsrecht*, Leipzig 1920, σελ. 597, 1 καὶ σελ. 692 ἐπ.· M. SAN-NICOLÒ, *Die Schlussklauseln der altbabylonischen Kauf- und Tauschverträge*, München 1922, σελ. 126 ἐπ.) ἐπεβίωσαν εἰς τὴν Ἀνατολὴν μέχρι τῆς ἐπικρατήσεως τῶν Ὀθωμανῶν καὶ τῆς ὑπ' αὐτῶν καταλήψεως τῶν ἑλληνικῶν χωρῶν, δὲν νομίζω ὅτι θὰ ἔπρεπε ν' ἀποκλεισθῇ ἡ σκέψις, ὅτι δυνατόν ἢ συνήθεια τῆς παραδόσεως τῶν προκτητικῶν ἀσφαλειῶν ἢ προκτήσεων, ἢ κρατήσασα εἰς τὴν Αἴγυπτον (A. B. SCHWARZ, αὐτόθι, σελ. 285 ἐπ.· R. TAUBENSCHLAG, *Römisches Recht zur Zeit Diokletians*, Cracovie 1922-1924, σελ. 255 σημ. 1) καὶ εἰς τὴν Βαβυλῶνα (M. SAN-NICOLÒ, αὐτόθι, σελ. 132 σημ. 76 καὶ σελ. 135), νὰ συνέτεινεν εἰς τὴν σὺν τῷ χρόνῳ διὰ μέσου τῶν αἰώνων ἐνίσχυσιν τῆς ἀντιλήψεως περὶ τῆς καιρίας σημασίας ἣν ἔχει διὰ τὸν δικαιოდόχον ἢ εἰς αὐτὸν παράδοσις τοῦ περὶ τοῦ δικαιώματός του

ἐγγράφου, ἀπολήξασα εἰς τὴν διαμόρφωσιν τοῦ θεσμοῦ τῆς *traditio cartae*. Ἡ τοιαύτη μάλιστα ἀντίληψις περὶ τῆς σημασίας τῆς παραδόσεως τοῦ ἐγγράφου δὲν εἶναι ἀπίθανον ὅτι ἐνισχύθη καὶ ἡδραιώθη ἀφ' ἧς, ἀπὸ τῆς βυζαντινῆς περιόδου εἰς τὴν Αἴγυπτον καὶ εἰς τὰς ἄλλας ὑπὸ τὴν βυζαντινὴν κυριαρχίαν χώρας, ἡ *Βιβλιοθήκη τῶν Ἐγκτήσεων* καὶ τὰ ἄλλα ἀλλαχοῦ συσταθέντα παρόμοια ἰδρύματα ἐπὶ τῷ σκοπῷ ὅπως οἱ *συναλλασσόμενοι* μὴ κατ' ἄγνοιαν ἐνεδρεῦνται, ἔπαισαν νὰ ὑφίστανται. Τὸ πρόβλημα ὅμως τοῦτο ἔχει ἀνάγκην ἐπισταμένης, βαθείας, ἐνδελεχοῦς ἐρεῦνης, παρὰ τὸν οἶονεὶ ἀφορισμὸν τοῦ Π. ΖΕΠΟΥ, *Συνταγμάτων*, αὐτόθι, σελ. 71 σημ. 1.

Τὸ ἐγγράφον χαρακτηρίζεται ὡς *ἀπεμπωλητικὸν γράμμα* (= πωλητήριο γράμμα). Τὸ ρῆμα *ἀπεμπωλῶ* = πωλῶ, χρησιμοποιεῖται καὶ ἐν 89 στίχ. 44. Τοῦτο δὲ περιέχει ἐν στίχῳ 7 τὴν τὰς *συγγραφὰς ἀποστασίον* τῶν ἐλληνοαιγυπτιακῶν παπύρων (βλέπε καὶ 6) ὑπενθυμίζουσιν ρήτραν: *τινὰς νὰ μὴν ἡμπορεῖ νὰ τὸν διασεῖσῃ* κλπ., ἥτις δὲν ἀποτελεῖ δήλωσιν περὶ «παραδόσεως» τοῦ πράγματος ὑπὸ τοῦ πωλητοῦ πρὸς τὸν ἀγοραστήν. Τοῦναντίον, σημαίνει τὴν λόγῳ τῆς πωλήσεως ἀναλαμβανομένην ὑποχρέωσιν τοῦ πωλητοῦ ὅπως ἐξασφαλίσῃ τὸ κατ' οἶονδῆποτε τρόπον ἀπρόσβλητον, τὸ ἀδιάσειστον τῆς κτήσεως τοῦ πράγματος ὑπὸ τοῦ ἀγοραστοῦ. Εἶναι τὸ ἀντίστοιχον τῆς *βεβαιωτικῆς* ρήτρας, τῆς ἄλλως καλουμένης ρήτρας τοῦ *μὴ ἐπελεύσασθαι* τῶν παπύρων καὶ περὶ ἧς βλέπε Μ. J. BRY, *Essai sur la vente dans les papyrus gréco-égyptiens*, Paris 1909 σελ. 273 ἐπ. C. FREUNDT, *Wertpapiere im antiken und frühmittelalterlichen Rechte*, I, Leipzig 1910, σελ. 51 ἐπ. R. TAUBENSCHLAG, *The Law of grecoroman Egypt in the light of the Papyri 332 B.C. - 640 A.D.* New York 1944, σελ. 246. Εἶχε δὲ ἡ ρήτρα αὕτη τῶν παπύρων ἐν τῇ πληρότητί της ὡς ἐξῆς π.χ.: *Μὴ ἐπελεύσασθαι μητ' αὐτὸς Ψενμεγχῆς μήδ' ἄλλον μηδένα τῶν παρ' αὐτοῦ ἐπὶ τοῦ Πετεῆσιν μηδ' ἐπ' ἄλλον μηδένα τῶν παρ' αὐτοῦ* (BGU 998 col. II στίχ. 7 ἐπ. 101 μ.Χ.)· ἢ, *οὐκ ἐπελενσόμεθα οὔτε ἡμεῖς οἱ πεπρακότες οὔτε ἄλλος ὑπὲρ ἡμῶν οὔδεις κατ' οὔδενα τρόπον* (BGU 13, 289 μ. Χ. στίχ. 11 ἐπ.)· ἢ, *τὴν δὲ Λιδυμάριον μὴ ἐπιπορεύεσθαι ἐπὶ ταῦτα μηδ' ἄλλον ὑπὲρ αὐτῆς μηδένα κατὰ μηδένα τρόπον* (BGU 282, στίχ. 36, 2^{ου} αἰῶνος μ.Χ.). Ἀπαντᾷ δὲ ὁμοία καὶ εἰς τὸν ἰταλικὸν πάπυρον τοῦ ἔτους 539 ἢ 546 μ.Χ. ἐν G. MARINI, *I papiri diplomatici* Roma 1805, ἀριθμ. CXIV: *Vindetoires sstī se suosque omnes inde exsisse, exes-sisse descessisseque dicxerunt* (στίχ. 30-31) καὶ περαιτέρω (στίχ. 45-48): *nullam se in posterum, actores, procuratores, heredes successoresque suos adversus eun-den comparatorem aut heredes ejus ex causa hujus vinditionis aliquam ali-quando moturi causam* κτλ. Ἀντίστοιχοι τούτων εἶναι αἱ ρήτραι τῶν ἐξῆς ἐγγράφων τῆς παρούσης συλλογῆς: *τινὰς νὰ μὴν ἡμπορεῖ νὰ τὸν διασεῖσῃ ὡς πρᾶμα ἐδικόν του καὶ καλὰ ἀγορασμένο* (4 στίχ. 14-16)· *τινὰς νὰ μὴν ἡμπορεῇ νὰ τὸν διασεῖσῃ ὡς πρᾶγμα ἐδικό του καὶ καλὰ ἀγορασμένο* (6 στίχ. 11-13). Ὁμοιον εἰς τὸ 7 (στίχ. 7-8). Ἡ *βεβαιωτικὴ* δὲ αὕτη ρήτρα πρέπει νὰ διαστέλλεται ὁξέως τῆς ρήτρας περὶ πωλήσεως, ἥτις

εἰς τὰ δημοσιευόμενα ἐν τῇ παρούσῃ συλλογῇ ἔγγραφα ἔχει ὥς ἑξῆς: πωλεῖ καὶ παραδίδει καὶ αἰωνίως ἀλλοτριώνει (στίχ. 4-5) καί: ἀπὸ τὴν σήμερον θέλει νὰ εἶναι καὶ νὰ ὀνομάζεται τὸ πρᾶγμα τοῦ σιὸρ κωσταντάκη (στίχ. 12-13, 4)· ὁμοίαν τῶν στίχων 4-5 καὶ 9-11, 6· πωλῶ καὶ παραδίνω τὸ ἀμπέλι κλπ. (στίχ. 1-2, 5)· πωλεῖ καὶ αἰωνίως ἀλλοτριώνει ἢ καλὴ κτλ. (στίχ. 1-2) καί: διὸ καὶ ἀπὸ τὴν σήμερον καὶ εἰς τὸ ἑξῆς τὰ δύο αὐτὰ ὀσπήτια, μένουν εἰς τὴν ἐξουσίαν καὶ τὴν κυριότητα τῆς εὐγενείας του (στίχ. 5-6, 7)· ἀπὸ τὴν σήμερον πωλεῖ καὶ ἀπὸ τὸν ἑαυτὸν τῆς ἀλλοτριώνει τὸ καλυτζάκι (στίχ. 1-3) καί: τὸ καλυτζάκι ἀποξενοῦται τοῦ ὀσπητίου τῆς, καὶ εἰς τὸ ἑξῆς θέλει εἶναι εἰς τὴν ἐξουσίαν καὶ κυριότητα τοῦ σιὸρ γιαννάκη (στίχ. 8-10, 8)· πωλοῦμεν πράσει τελεία τὰ δένδρα (στίχ. 1-2) καί: καὶ ἀπὸ τὴν σήμερον καὶ εἰς τὸ ἑξῆς μένει εἰς τὴν ἐξουσίαν καὶ κυριότητα τῆς εὐγενείας του, καὶ τῶν διαδόχων του, ὡς πρᾶγμα εἰδικόν του καὶ καλῶς ἀγορασμένον (στίχ. 6-8, 9)· πωλεῖ σήμερον πράσει τελεία πρὸς τὸν Κον ἀποστόλην (στίχ. 1-2) καί: ὅθεν ἀποξενούμενος τέλεον ἀπὸ σήμερον καὶ εἰς τὸ ἑξῆς ἀπὸ αὐτοῦ τοῦτο τὸ σπητάκι αὐτὸς καὶ οἱ κληρονόμοι του, μένει εἰς τελείαν πληρεξουσιότητα τοῦ ρηθέντος ἀγοραστοῦ (στίχ. 9-12, 11). Διὰ τῆς ρήτηρας ταύτης πραγματοποιεῖται ἡ πώλησις, ἐνῶ ἡ παράδοσις συντελεῖται διὰ τῆς συντάξεως καὶ παραδόσεως τοῦ πωλητηρίου πρὸς τὸν ἀγοραστήν. Εἶναι βεβαίως γεγονός, ὅτι εἰς τινὰ ἔγγραφα, ὅπως τὰ 4, 5 καὶ 6, γίνεται λόγος καὶ περὶ παραδόσεως, ἐξ οὗ θὰ ἦδύνατο νὰ συναχθῇ, ὅτι ἐλάμβανε χώραν πραγματικὴν παράδοσιν· ἐν τούτοις νομίζω ὅτι τοῦτο εἶναι λεκτικὸν ἀπλῶς ὑπόλειμμα ρωμαϊκὸν ἄνευ πραγματικῆς νομικῆς ἀξίας καὶ περιεχομένου, οὐδόλως ἀφαιροῦν τὴν ἀξίαν ἀπὸ τὴν διὰ τῆς carta συντελουμένην παράδοσιν.

Δὲν θὰ ἦτο, φρονῶ, ἄσκοπος ἡ παραβολὴ τῶν ἐν Σίφνῳ ἰσχυόντων καὶ πρὸς τὰ κρατοῦντα εἰς τὰ γνωστὰ ἔθιμα τῶν ἄλλων νήσων τοῦ Αἰγαίου πελάγους. Εἰς τὸ Κεφάλαιον Στ' περὶ πωλητηρίων, ἄρθρα α' καὶ β' τῶν ἀρχαίων ἐπιτοπίων ἐθιμοταξιῶν, καταγραφεισῶν ὅμως ἐν ἔτει 1864, τῆς νήσου Καρπάθου (Μ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ - ΝΟΥΑΡΟΥ, *Νομικὰ ἔθιμα τῆς νήσου Καρπάθου τῆς Δωδεκανήσου*, Ἀθῆναι 1926, σελ. 25, ἀνατύπωσις ἐν ΖΕΠΩΝ, *Jus graecoromanum* 8, Ἀθῆναι 1931, σελ. 573) ὁρίζεται ὅτι: «Πωλητήριον ὑπογεγραμμένον παρὰ τοῦ πωλητοῦ καὶ μαρτύρων θέλει θεωρεῖται στερεὸν καὶ ἀπαραβίαστον (ἄρθρ. α') καί: Πωλητήριον γεγραμμένον διὰ χειρὸς τοῦ πωλητοῦ καὶ ἄνευ μαρτύρων, ὡσαύτως θέλει ἰσχύει καὶ μένει στερεὸν (ἄρθρ. β'). Εἰς δὲ τὸ ὑπὸ τοῦ αὐτοῦ Μ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ — ΝΟΥΑΡΟΥ ἐκδιδόμενον ἐν σελ. 154 πωλητήριον 1, τοῦ ἔτους 1756, λέγεται:καὶ διὰ βέβαιον τῆς ἀληθείας ἔδωκα τὸ παρὸν γράμμα εἰς χεῖρας τοῦ... καὶ γράφονται οἱ κάτωθεν μάρτυρες. Εἰς τὸ ὑπ' ἀριθ. 3 ὅμοιον, τοῦ ἔτους 1792, σελ. 156, λέγεται: καὶ εἰς τοῦτο ἐγράφηκε τὸ παρὸν χαρτωτικὸ καὶ ἐδόθη εἰς χεῖρας τοῦ Διάκου Λέου καὶ γράφονται καὶ μάρτυρες. Εἰς τὰ γραπτὰ ἔθιμα Θήρας καὶ Ἀνάφης τοῦ ἔτους 1797, Κεφ. Α' περὶ ἀγορᾶς καὶ πωλησίας, § 1 (Λ. ΧΡΥΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ, *Συλλογὴ τοπικῶν τῆς Ἑλλάδος συνηθειῶν*, Ἀθῆναι 1843 σελ. 147 = ΖΕΠΩΝ,

αὐτόθι, σελ. 504) ὁρίζεται ὅτι: *Διὰ τὰ ἦναι βεβαία καὶ ἀνέκοπτος ἡ πωλησία τῶν ἀκινήτων πραγμάτων πρέπει τὰ ἦναι μὲ γράμμα ὑπογεγραμμένον παρὰ τοῦ ἰδίου οἰκοκυροῦ, ἂν ὁμως καὶ δὲν ἡξεύρη τὰ γράφη ἰδιοχείρως του, τὰ ὑπογράφηται παρ' ἄλλου τινὸς μετὰ δύο ἀξιοπίστων μαρτύρων. Εἰς τὰ γραπτὰ ἔθιμα τῆς Νάξου τοῦ ἔτους 1810, ὁρίζεται ἐπίσης εἰς τὸ Κεφάλαιον Ε', *Περὶ ἀγορᾶς καὶ πωλήσεως πραγμάτων*, λζ' (Θέμις Σγούτα 5, 1852 σελ. 150 = ΖΕΠΩΝ, αὐτόθι, σελ. 538): *Ἡ πώλησις τῶν ἀκινήτων πραγμάτων πρέπει τὰ γίνηται ἔγγραφος (ιγ'), καὶ τὰ ὑπογράφηται ἐν αὐτῇ ἰδιοχείρως ὁ πωλητής, ἢ ἐὰν δὲν ἡξεύρη τὰ γράφη, τὰ ὑπογράφηται διὰ χειρὸς ἄλλου τινός, μὲ μαρτυρίαν ὁμως ἔγγραφον τοῦλάχιστον δύο ἀξιοπίστων μαρτύρων δηλοποιούσαν, ὅτι μὲ συγκατάθεσιν τοῦ ὑπογεγραμμένου τὸν ὑπέγραψεν ὁ δεῖνα, εἶτα καὶ τὸ γράμμα τῆς πωλήσεως καὶ τὸ μαρτυρικὸν τὰ καταγράφονται εἰς τὸν κοινὸν Κώδικα (ιβ') τῆς Καγγελαρίας· ὅποια δὲ πώλησις εὗρεθῇ μὴ οὕσα Καγγελαρικὴ ἢ Πρωτονωταρικὴ τὰ εἶναι ἄκυρος. Ἐκ τῶν διατάξεων τούτων καὶ τῶν ἔγγράφων συνδεδυασμένως ἐξάγονται τὰ ἑξῆς συμπεράσματα: α) Κατὰ τὸ δίκαιον καὶ τῶν τριῶν νήσων ἡ ἀγοραπωλησία ὀφείλει τὰ καταρτίζεται ἔγγραφως. Τὸ ἔγγραφον ἐπομένως εἶναι συστατικὸν ταύτης στοιχείον. β) Ἡ προσυπογραφὴ δύο μαρτύρων εἶναι ἀναγκαία μόνον ὅταν ὁ πωλητὴς εἶναι ἀγράμματος. Ἡ διάταξις ἄρα τοῦ Προχείρου τοῦ ΘΕΟΦΙΛΟΥ ΕΠΙΣΚΟΠΟΥ ΚΑΜΠΑΝΙΑΣ (ἀνωτ.), καθ' ἣν ἡ ἔλλειψις τῆς προσυπογραφῆς δύο μαρτύρων καθιστᾷ τὴν ἀγοραπωλησίαν ἄκυρον, δὲν γίνεται ἐνταῦθα δεκτὴ. γ) Ἀκολουθεῖται τὸ ἐλληνικόν, ὡς ἐξετέθη ἀνωτέρω, καὶ ὅχι τὸ ρωμαϊκὸν δίκαιον εἰς ὃ ἡ ἀγοραπωλησία εἶναι σύμβασις συναπτομένη solo consensu. δ) Ἐκ τῆς ρήτρας τῶν πωλητηρίων τῆς Καρπάθου προκύπτει ὅτι ἴσχυεν ἡ traditio per cartam ἐν συνδυασμῷ (καθ' ἡμᾶς) πρὸς τὴν traditio cartae. Μάλιστα εἰς ταῦτα εἶναι ἔκδηλος, νομίζω, ὁ τονισμὸς τῆς παραδόσεως τοῦ ἔγγράφου. Πάντως ἀρκεῖ καθ' ὅλα ταῦτα τὰ δίκαια ἢ συντάξεις ἰδιωτικοῦ ἔγγράφου. Ἐξαίρεσιν μόνον ἀποτελεῖ ὡς πρὸς τοῦτο τὸ δίκαιον τῆς Νάξου. Ἀλλὰ καὶ ἡ ἐξαίρεσις αὕτη εἶναι φαινομενικὴ. Διότι ἐν Κεφαλαίῳ Β' *περὶ κριτῶν καὶ κριτηρίων ἰδίως τῆς Νάξιας* ιγ' (Θέμις Σγούτα, αὐτόθι, σελ. 145 = ΖΕΠΩΝ, αὐτόθι, σελ. 533) λέγονται τὰ ἑξῆς: *Τὸ τὰ γράφη ὁ προστυχὼν γράμματα, τὰ ὅποια πρέπει τὰ καταγράφονται εἰς Κώδικας, κατὰ διαφόρους αἰτίας εἶναι πρόξενον ζημίας καὶ συγχύσεως· πρῶτον καθότι τινὲς ὄντες ἀπαίδευτοι διόλου... γράφουσι γράμματα πάντῃ ἀκανόνιστα, κακοςύνθετα καὶ διόλου μὴ παραστατικὰ τῶν ἀναγκαίων περιστατικῶν.... δεύτερον μὴ ὄντων διορισμένων τῶν κοινῶν γραφῶν, ἀναφέρονται συνεχῶς πολλὰ ψευδῆ γράμματα..... διὰ τὰ μὴ συμβαίνωσι λοιπὸν τὰ τοιαῦτα ἄτοπα, κρίνομεν εὐλογον καὶ θεσμοθετοῦμεν, ὥστε ἀπὸ τοῦ νῦν καὶ εἰς τὸ ἑξῆς, ὅσα γράμματα εἶναι ἀναγκαῖον τὰ φυλάττωνται (ιβ') τὰ μὴν ἡμπορῇ ὁ προστυχὼν τὰ τὰ γράφη, εἰ μὴ μόνον οἱ κοινοὶ Καγκελλάριοι καὶ οἱ Πρωτονοτάριοι... Ἐκ τούτων προκύπτει πρωτίστως ὅτι μέχρι τῆς καταγραφῆς καὶ τῆς κωδικοποιήσεως τῶν ἐθίμων, κατὰ κανόνα τὰ ἔγγραφα, καίτοι ὑπῆρχον καντζιλλιέρηδες καὶ πρωτονοτάριοι, δηλ. συμβολαιογράφοι, συνε-***



τάσσοντο ἐν τούτοις ὑπὸ κοινῶν γραφῶν, ἄρα τὰ ἔγγραφα ἦσαν κατὰ τὸ πλεῖστον ἰδιωτικά. Κατ' ἀκολουθίαν προκύπτει, ὅτι ἐκεῖνο εἰς τὸ ὅποιον οἱ συμβαλλόμενοι αὐστηρῶς ἀπέβλεπον εἶναι, ὅπως ἡ σύμβασις εἶναι γραπτή, ἀδιαφοροῦντες, ἂν τὸ ἔγγραφον εἶναι ἐπίσημον καὶ δὴ συστηματικῶς ἀποφεύγοντες τοῦτο. Ἀκριβῶς δὲ διότι τοῦτο συνέβαινε, τὸ γραπτὸν αὐτὸ ἔθιμον περιέλαβε διατάξεις ὑποχρεούσας τοὺς συμβαλλομένους, ὅπως συντάσσωσι τὰς συμβάσεις των ἐνώπιον τῶν συμβολαιογράφων. Αἱ διατάξεις ὅμως αὗται καὶ ἡ ἀπαγγελλομένη ἀκυρότης ἐπὶ μὴ τηρήσεώς των ἀφοροῦν εἰς τὸ μέλλον: ὥστε ἀπὸ τοῦ νῦν καὶ εἰς τὸ ἐξῆς... νὰ μὴν ἡμπορῇ ὁ προστυχὼν νὰ τὰ γράφῃ. Κατὰ πόσον ἤδη ὁ κανὼν οὗτος καὶ μετὰ ταῦτα ἐτηρήθη εἶναι ἄγνωστον. Πάντως τοῦτο θὰ ἐπεθύμουν, ὅπως τονισθῇ· ὅτι δηλ. κατὰ τὴν ἔκρηξιν τῆς Ἐπαναστάσεως εἰς ἐλάχιστα μέρη τῆς Ἑλλάδος εὐρέθησαν ὑπάρχοντες συμβολαιογράφοι, ὀλίγοι μετὰ ταῦτα διωρίσθησαν ἐπὶ τῇ βάσει εἰδικῶν διατάξεων καὶ τέλος ὅτι καὶ οἱ διορισθέντες παρεπονέθησαν ὅτι, παρὰ τὴν ὑπαρξίν των, οἱ συμβαλλόμενοι δὲν τοὺς ἐχρησιμοποιοῦν καὶ ζητοῦν ἀπὸ τὴν Κυβέρνησιν, ὅπως ἐκδώσῃ διαταγὴν πρὸς τὸ κοινὸν ὑποδεικνύουσαν, ὅτι τοῦτο ὀφείλει νὰ συντάσῃ τὰ συμβόλαιά του ἐνώπιον αὐτῶν (Ι. ΒΙΣΒΙΖΗ, *Ἡ πολιτικὴ Δικαιοσύνη κατὰ τὴν ἐλληνικὴν Ἐπανάστασιν μέχρι τοῦ Καποδιστρίου. Μετ' ἀνεκδότων ἐγγράφων*, Ἀθῆναι 1941, σελ. 23 ἐπ. καὶ 193 ἐπ.). Τοῦτο συνηγορεῖ ὑπὲρ τῆς ἀπόψεως ὅτι ἦτο βαθέως ἐρριζωμένη παρὰ τῷ λαῷ ἡ ἀντίληψις ὅτι αἱ συμβάσεις καὶ ἰδίως αἱ μεταβιβάζουσαι κυριότητα ἰδίως ἐπὶ στεκουμένων τῆς γῆς—ὁ ἐπιτυχὴς οὗτος ὅρος εἶναι ἀντίστοιχος πρὸς τὸν γερμανικὸν *Liegenschaften* καὶ χρησιμοποιεῖται εἰς τὰ γραπτὰ ἔθιμα τῆς Φολεγάνδρου τοῦ ἔτους 1808 (Λ. ΧΡΥΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ, ἐνθ' ἄνωτ. σελ. 183=ΖΕΠΩΝ, ἐνθ' ἄνωτ. 8 σελ. 522). ἐν τῷ 27 στίχ. 19 καλοῦνται *στάμπιλα* τῆς γῆς—ἔδει νὰ καταρτίζωνται δι' ἐγγράφου, ὃχι ὅμως ἀναγκαίως ἐπισήμου.

Ἡ ἀνάληψις τῆς ὑποχρεώσεως πρὸς τέλεσιν *μῆς ἀρτοκλασίας ἀγκαρικῆς* (στίχ. 8-9) ἀπαξ τοῦ ἔτους ὑπὸ τοῦ νέου κυρίου τοῦ ἀκινήτου ἐπιρρωννύει τὴν γνώμην, ὅτι ἐν Σίφνῳ ὑφίστατο ἐμπράγατον δικαίωμα ἐπὶ ἀκινήτων φύσεως θρησκευτικοεκκλησιαστικῆς, καλούμενον *ἀγκαριὰ* ἢ *ἐγκαργιὰ* (πρβλ. 26 καὶ 27). Εἰς τὸ παρὸν ὅμως ἔγγραφον λόγῳ τῆς ἀσαφείας περὶ τὴν διατύπωσιν δὲν δύναμαι νὰ διαγνώσω, ἂν τὸ δικαίωμα αὐτὸ προὔπηρχεν ἢ νῦν τὸ πρῶτον συνιστᾶται. Κλίνω ὑπὲρ τῆς πρώτης ἀπόψεως, ὑπὲρ ἧς μάχεται καὶ ἡ σκέψις ὅτι ρητῶς δηλοῖ τὴν ὑπαρξίν του ὁ πωλητής, ἵνα προλάβῃ τυχὸν προσβολὴν τῆς πωλήσεως λόγῳ ἐνυπάρχοντος ἐλαττώματος.

Σημειωθήτω ὅτι τὰ πωλούμενα χαρακτηρίζονται καὶ περιγράφονται ὑπὸ τῆς πωλητρίας ἐν στίχῳ 2 ὡς *γονικά* τῆς.

1 διὰ τοῦ παρόντος ἀπεμπωλητικοῦ γράμματος, δηλὸν γίνεται, ὅτι πωλεῖ καὶ αἰωνίως

2 ἀλλοτριώνει ἢ καλὴ θυγάτηρ γεωργίου Κωλίτη, τὰ ὀσπήτια τὰ γονικά τῆς, ὅπου ἔχει κείμενα εἰς